

WZÓR

UMOWA DZIERŻAWY
NR.....

Zawarta w dniu roku pomiędzy Skarbem Państwa- Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasami Państwowymi **Nadleśnictwem Torzym** z siedzibą w Torzymiu, ul. Wodna 1, zwanym w treści umowy WYDZIERŻAWIAJĄCYM, reprezentowanym przez Nadleśniczego: **mgr inż. Michała Poklewskiego-Koziell**

a

firmą..... z siedzibą, zwanym w treści umowy DZIERŻAWCĄ reprezentowanym przez:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy, którym w imieniu Skarbu Państwa jako właściciela, zarządza Wydierżawiający, jest zabudowana nieruchomość - kwatera myśliwska w Drzewcach Kolonii, Jelenie Pole 1, nr inw. 110/663 o powierzchni 877,14m² wraz z gruntem pod budynkiem o powierzchni 0,0622ha położonej na adresie leśnym 14-13-1-02-261-k-00, rodzaj użytku Bz. Grunt pod drogą dojazdową i placem parkingowym z posypki żwirowej o powierzchni 0,2312ha położonej na adresie leśnym 14-13-1-02-261-i-00, rodzaj użytku Bz nr inw. 220/666. Szczegółowy opis przedmiotu dzierżawy zawiera **załącznik nr 1** do umowy.
2. Wydierżawiający oświadcza, że na zawarcie umowy otrzymał zgodę Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze z dniar. zn spr.

§ 2

Czas trwania umowy

1. Strony zawierają niniejszą umowę na czas określony od dnia do dnia roku.
2. Strony są zwolnione od odpowiedzialności za częściowe lub całkowite niewykonanie obowiązków wynikających z umowy, jeśli zostało ono spowodowane „siłą wyższą” (siły przyrody, ob.: powódź, klęski żywiołowe, ob.).

§ 3

Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia miesięcznego czynszu netto, który za okres dzierżawy płatny jest w PLN w wysokościzł plus należny podatek VAT w wysokości 23 %. Czynsz został wyliczony w oparciu o sporządzoną jednostronnie przez Wydierżawiającego kalkulację.
2. Czynsz płatny jest co miesiąc w oparciu o faktury wystawione przez Wydierżawiającego do dnia 10-go każdego miesiąca.
3. Czynsz ustala się w wysokości proporcjonalnej do ilości miesięcy kalendarzowych objętych umową, przy czym rozpoczęty miesiąc kalendarzowy uważa się za pełny miesiąc.
4. Należność płatna będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury, na konto wydierżawiającego w PKO BP O/Sulęcín 82 1020 2036 0000 0802 0002 0644.
5. Ubezpieczenie nieruchomości ciąży na Wydierżawiającym i stanowić będzie składnik czynszu dzierżawnego.

§ 4

1. Dzierżawca do dnia podpisania umowy zobowiązany jest do wpłacenia na konto Wydierżawiającego nr..... kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 miesięcznego czynszu, która nie podlega oprocentowaniu i wynosi zł (słownie: netto (bez podatku VAT)).
2. W przypadku popadnięcia przez Dzierżawcę w zadłużenie wobec Wydierżawiającego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wydierżawiający zaliczy kaucję na poczet tych należności.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 Dzierżawca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do ww. kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wydierżawiającego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wydierżawiającego umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym.

§ 5

Wydanie przedmiotu umowy

1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego z udziałem stron umowy. Protokół stanowi integralną część umowy (załącznik nr 4).
2. Po zakończeniu umowy Wydierżawiający przejmie protokolarnie przedmiot dzierżawy od dzierżawcy.
3. Dzierżawca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny przedmiotu umowy i nie wnosi z tego tytułu uwag.

§ 6

Obowiązki Dzierżawcy

1. Dzierżawca ma obowiązek dokonania konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym.
2. Dzierżawca jest obowiązany używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i bez uprzedniej pisemnej zgody Wydierżawiającego nie może czynić w nim zmian sprzecznych z tym przeznaczeniem ani oddawać go osobom trzecim.
3. Dzierżawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na przedmiocie umowy, także na przyszłość.
4. Dzierżawca ma obowiązek utrzymać porządek i estetykę na terenie zieleni mu przekazanym w ramach umowy.

§ 7

Zmiany przedmiotu dzierżawy

1. Dzierżawca ponosi koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania kwatery wraz z gruntem oraz bramy wjazdowej (energia elektryczna, ogrzewanie, woda, wywóz nieczystości płynnych, wywóz nieczystości stałych) oraz opłaca podatek od nieruchomości na mocy odrębnych przepisów. Sposób rozliczenia kosztów eksploatacji określa (załącznik nr 3) do umowy.
2. W przypadku, gdy właściwy organ podatkowy wyda decyzję administracyjną obciążającą Wydierżawiającego kwotą podatku należnego od nieruchomości lub części nieruchomości będącej *Przedmiotem Umowy*, wartość należnego od Dzierżawcy czynszu netto ulegnie zwiększeniu o wysokość należnego podatku, co nie wymaga zmiany treści umowy.
3. Zasada wskazana w ust. 2 ma zastosowanie również w sytuacji, gdy Wydierżawiający zostanie zobowiązany do zapłaty podatku za okres poprzedzający wydanie decyzji administracyjnej.
4. W przypadkach wskazanych w ust. 2 i 3 Wydierżawiający powiadomi w formie pisemnej Dzierżawcę o zmianie wysokości czynszu oraz o przyczynie zmiany, przedkładając nowe wyliczenie wartości czynszu, a także ewentualne rozliczenie za okres wsteczny.
5. Wraz z powiadomieniem wskazanym w ust. 4 Wydierżawiający przekaze Dzierżawcy fakturę VAT odpowiadającą wartości podatków i opłat poniesionych przez Wydierżawiającego.

W przypadkach wskazanych w niniejszym paragrafie Dzierżawca zobowiązuje się bezwarunkowo do zapłaty podwyższonego czynszu, także za okres wsteczny.

6. Dzierżawca zobowiązany jest utrzymywać wyposażenie (**załącznik nr 2**) w stanie zdatnym do użytku, a powstające braki w tym sprzęcie uzupełnić na bieżąco, na własny koszt w porozumieniu z Wydierżawiającym.
7. Dzierżawca zobowiązany jest przedstawić Wydierżawiającemu zawarte umowy na wywóz nieczystości stałych oraz na utrzymanie obiektu w czystości.
8. Dzierżawca nie ma prawa, bez zgody Wydierżawiającego, do:
 - wycinania drzew i krzewów;
 - poddzierżawiania i przekazywania odpłatnie lub nieodpłatnie przedmiotu umowy innym osobom.

§ 8

Obowiązki Dzierżawcy w zakresie zabezpieczenia przedmiotu umowy

1. Dzierżawca zobowiązany jest do właściwego zabezpieczenia przeciwpożarowego dzierżawionego terenu w sposób uzgodniony z Wydierżawiającym.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do przestrzegania niżej wymienionych przepisów:
 - ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach,
 - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody,
 - ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne,
 - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 22 marca 2006r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów,
 - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz innych przepisów, dotyczących usług turystycznych i organizacji wypoczynku,
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

§ 9

Zmiany umowy

Wszelkie zmiany niniejszej umowy powinny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności, co nie dotyczy zmian czynszu w przypadku wskazanym w § 3 ust. umowy.

§ 10

Wypowiedzenie umowy

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 Wydierżawiający ma prawo do przedterminowego rozwiązania umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - a) jeśli Dzierżawca zalega dłużej niż 2 miesiące z zapłatą całości lub części czynszu, licząc od upływu terminu zapłaty.
 - b) jeśli Dzierżawca nie wykorzystuje przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) jeśli Wydierżawiający stwierdzi, że Dzierżawca dokonał zmian (nakładów), bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. W przypadkach zajścia którejkolwiek z okoliczności wymienionych w ust. 1 Wydierżawiający przed dokonaniem wypowiedzenia, pisemnie uprzedzi Dzierżawcę o zajściu naruszenia i wyznaczy dodatkowy jednomiesięczny termin liczony od doręczenia pisma, do zapłaty zaległego świadczenia, bądź do przywrócenia stanu sprzed naruszeń. W przypadku dokonania zapłaty bądź przywrócenia stanu poprzedniego sprzed naruszeń, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, Wydierżawiający nie może wypowiedzieć umowy.
3. W przypadku przeznaczenia nieruchomości na cele reprivatyzacji, Wydierżawiający może rozwiązać umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Strony mogą umowę rozwiązać w każdym czasie w oparciu o wzajemne porozumienie.

§ 11

Uprawnienia kontrolne Wydierżawiającego

1. Wydierżawiający oraz uprawnieni pracownicy Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych i Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Zielonej Górze, upoważnieni są do kontrolowania sposobu zagospodarowania i użytkowania dzierżawionego terenu oraz przestrzegania warunków umowy, w sposób nieuciążliwy dla prowadzonej przez Dzierżawcę działalności gospodarczej.
2. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy, Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy pisemnie swoje uwagi i zalecenia w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu Dzierżawy. Zalecenia wydane przez kontrolujących, jeśli nie są sprzeczne z umową i ustawami, są wiążące dla Dzierżawcy.
3. Dzierżawca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag zaleceń w ciągu 14 dni od ich otrzymania.

§ 12

1. W sprawach nienormowanych umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Strony uzgadniają, że spory wynikłe na tle stosowania umowy będzie rozpoznawał Sad Powszechny w Zielonej Górze.

§ 13

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 14

Umowa sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDIERŻAWIAJĄCY:

DZIERŻAWCA:

Załącznik nr 1 do umowy dzierżawy nr z dniar.

Przedmiotem dzierżawy jest pawilon łowiecki w miejscowości Drzewce Kolonia, Jelenie Pole 1, 66-235 Torzym -budynek murowany, podpiwniczony, konstrukcja nośna stalowa, więźba dachowa drewniana, dach kryty blachą aluminiową. Rury spustowe cynkowe, instalacja elektryczna, co. odgromowa, podłogi drewniane, w części płytki lastriko, taras. W zestawieniu wykazano powierzchnię z obmiaru budowlanego, nie powierzchnię użytkową.

Piwnica

- | | | | |
|-----|--------------------------------|---------------------|--|
| 1. | Kotłownia-01 | 25,20m ² | |
| 2. | Skład opału-02 | 40,00m ² | |
| 3. | Piwnica-03 | 11,73m ² | |
| 4. | Korytarz -010 | 5,40m ² | |
| 5. | Piwnica-04 | 20,25m ² | |
| 6. | Pomieszczenie gospodarcze-05 | 13,05m ² | |
| 7. | Korytarz-06 | 25,16m ² | |
| 8. | Piwnica-07 | 10,80m ² | |
| 9. | Piwnica-08 | 7,56m ² | |
| 10. | Piwnica-09 | 22,50m ² | |
| 11. | Łącznik-011 | 3,73m ² | |
| 12. | Pomieszczenie gospodarcze -012 | 5,21m ² | |

Razem: 190,59m²

Parter

- | | | | |
|-----|----------------------------------|---------------------|--|
| 1. | Sień-1,1 | 4,50m ² | |
| 2. | Hall-1,2 | 33,38m ² | |
| 3. | Sala zebrań-1,3 | 30,93m ² | |
| 4. | Świetlica-1,4 | 28,74m ² | |
| 5. | Pomieszczenie komunikacyjne -1,5 | 15,86m ² | |
| 6. | Klatka schodowa -1,6 | 11,45m ² | |
| 7. | WC kobiet-1,7 | 2,77m ² | |
| 8. | WC mężczyzn -1,8 | 3,00m ² | |
| 9. | Wiata tarasowa-1,9 | 21,40m ² | |
| 10. | Taras-1,0 | 27,50m ² | |
| 11. | Pomieszczenie gospodarcze -1,21 | 4,12m ² | |
| 12. | Pomieszczenie gospodarcze -1,22 | 2,97m ² | |
| 13. | Kancelaria-1.11 | 9,07m ² | |
| 14. | Podcień-1.12 | 5,55m ² | |
| 15. | Sień-1,13 | 4,42m ² | |
| 16. | Klatka schodowa-1,14 | 7,12m ² | |
| 17. | Zejście do piwnicy -1,15 | 3,78m ² | |
| 18. | Korytarz-1,16 | 8,68m ² | |
| 19. | Pokój dzienny-1,17 | 21,46m ² | |
| 20. | Kuchnia-1,18 | 24,20m ² | |
| 21. | Pokój-1,19 | 14,76m ² | |
| 22. | Łazienka-1,20 | 9,27m ² | |
| 23. | Pomieszczenie gospodarcze -1.23 | 3,52m ² | |

Razem 298,45m²

Piętro I

1.	Klatka schodowa -2,1	16,97m ²	
2.	Korytarz -2,2	21,80m ²	
3.	Przedpokój -2,8	3,45m ²	
4.	Pokój (nr-4)-2,9	13,63m ²	
5.	Łazienka-2,10	3,45m ²	
6.	Pokój (nr-3)-2,11	16,55m ²	
7.	Przedpokój -2,12	2,94m ²	
8.	Łazienka -2,13	3,60m ²	
9.	Pokój (nr-2)-2,14	11,76m ²	
10.	Przedpokój -2,15	4,18m ²	
11.	Łazienka-2,16	4,09m ²	
12.	Pokój (nr-1) -2,17	9,43m ²	
13.	Przedpokój -2,18	2,60m ²	
14.	Łazienka -2,19	3,00m ²	
15.	Pomieszczenie gospodarcze -2,20	2,80m ²	
16.	Przedpokój -2,21	2,10m ²	
17.	Pokój (nr-7)-2,22	15,40m ²	
18.	Łazienka -2,23	4,03m ²	
19.	Pokój (nr-6)-2,24	13,26m ²	
20.	Łazienka -2,25	4,14m ²	
21.	Przedpokój -2,26	3,92m ²	
22.	Przedpokój -2,27	4,32m ²	
23.	Łazienka -2,28	4,09m ²	
24.	Pokój (nr - 5) -2.29	13.75m ²	
25.	Klatka schodowa -2,3	9,97m ²	
26.	Przedpokój -2,4	2,26m ²	
27.	Łazienka -2,5	4,62m ²	
28.	Pokój -2,6	13,36m ²	
29.	Pokój -2.7	11.50m ²	
Razem 226,97m²			

Piętro II

1.	Klatka schodowa -3,7	
2.	Korytarz -3,8	
3.	Przedpokój -3,9	
4.	Łazienka -3,10	
5.	Łazienka-3,13	
6.	Pokój (nr-8) -3,16	
7.	Magazyn -3,11	
8.	Pokój (nr-10) -3,14	
9.	Pokój (nr-9)-3,15	
10.	Magazyn-3.17 z	
11.	Klatka schodowa na poddasze -3,1	
12.	Poddasze -3.2/ 3.3/ 3.4/ 3.5/ 3.6	
Razem 178,03m²		

**Załącznik nr 2 do umowy wyposażenie (środki trwałe i pezwdnioty nietrwałe) kwatery myśliwskiej w
Drzewcach Kolonii, Jelenie Pole 1, 66-235 Torzym**

Nr inwent.	Nazwa	Data zakupu	Ilość
110/663	kwatery myśliwska pawilon	31.01.1992	1
220/666	nawierzchnia dróg i placów JP	31.01.1992	1
310/657	kocioł stalowy wodny z pom.ob.	31.01.1992	1
440/W/100	pompa obiegowa do c.o.	19.12.1991	1
440/W/82	pompa obiegowa do c.o.typ32/PT	14.08.1992	1
808/1392	stolik s34 kwadratowy pełny	29.11.2013	1
808/1393	stolik s34 kwadratowy pełny	29.11.2013	1
808/1394	szafa 2-dzw. GRZEŚ	29.11.2013	1
808/1539	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1540	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1541	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1542	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1543	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/1544	krzesło CORINO 2	31.03.2015	1
808/W/102	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/103	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/104	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/110	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/111	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/112	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/113	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/114	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/115	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/116	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/117	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/118	stolik nocny "Jantar"	17.12.1991	1
808/W/41	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/42	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/43	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/44	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/45	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/46	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/47	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/48	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/49	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/50	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/51	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/52	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/53	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/54	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/55	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/56	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/57	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/58	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/59	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/60	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/61	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/62	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/63	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1

808/W/64	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/65	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/66	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/67	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/68	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/69	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/70	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/71	krzesło 591 dąb	31.01.1992	1
808/W/81	Stół "Graff" II	17.12.1991	1
808/W/84	stół 28-69 dąb naturalny	17.12.1991	1
808/W/89	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/90	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/91	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/92	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/93	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/94	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/95	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/96	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
808/W/97	szafa 2drz. "Oliwer"	17.12.1991	1
B40/503	meble segmentowe	31.12.1980	1
B40/498	stolik tv	07.11.1994	1
B40/519	stolik nocny	30.03.1993	6
B40/517	fotel	17.12.1991	4
B40/507	krzesło "Krzysztof"	21.01.1992	12
B40/521	łóżko Oliwer	17.12.1991	17
B40/518	kredens Rustik	17.12.1991	1
B42/1102	Chodnik "WIOSNA"	31.03.2015	5
B42/1103	Chodnik "ROMA"	31.03.2015	21
B42/481	Kołdry z pierza	28.03.1993	18
B42/874	Poduszki pikowane 70x80	04.12.2008	18
B43/1060	Lampa wisząca 3x60W	26.11.2013	1
B43/1061	Lampa wisząca 5x60W	26.11.2013	3
B43/1062	Lampa wisząca 5x60W	26.11.2013	1
B43/488	lampa wisząca	29.03.1993	5
B43/489	kinkiety	29.03.1993	8
B43/490	lampa wisząca	29.03.1993	8
B43/491	lampa wisząca	29.03.1993	11
B43/895	Lamka nocna	12.08.2009	6
B43/896	PLAFON (DĄB)	12.08.2009	10
B49/496	lustro	28.03.1993	3
B49/499	antena ze wzmacniaczem	15.11.1994	1
B49/509	lustro	29.01.1992	7
B49/510	pompa wirowa do c.o.	14.08.1992	2
B49/520	materac Oliwer	17.12.1991	17
B40/831	meble wyposaż. Lokal gościny	06.10.2006	(komplet)1
	trofea myśliwskie	wg. dokumentacji zdjęciowej	

Załącznik nr 3 do umowy dzierżawy nr z dnia

1. Strony ustalają rozliczenie energii elektrycznej wykonywane będzie raz w miesiącu na podstawie wskazań z podliczników (główny licznik – budynek gospodarczy – hydrofor)

Stany początkowe liczników energii elektrycznej:

- stan licznika głównego energii elektrycznej wynosi: kWh
- stan licznika budynku gospodarczego wynosi: kWh
- stan licznika hydroforu wynosi: kWh

2. Rozliczenie wody wykonane będzie raz w miesiącu na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody dla jednego miejsca noclegowego dziennie ($\text{dm}^3/\text{j.o.} - 80,0$), oraz na podstawie kalkulacji kosztów eksploatacyjnych do obliczenia stawki za dostarczenie wody z dniar. – opłata za dostarczenie wody w roku 2024 wynosi 5,44 netto zł/ 1m^3 .